



PRIM MINISTRU

181

31.01.2020

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la proiectul de *Lege pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil*, provenit dintr-o propunere legislativă inițiată de domnul deputat PSD Nicu Niță împreună cu un grup de deputați PSD, ALDE, PMP, PNL (Bp. 300/2019, Plx. 519/2019).

I. Principalele reglementări

Potrivit *Expunerii de motive*, inițiativa legislativă vizează modificarea textelor incidente contractului de arendare din cuprinsul *Codului civil*, în sensul instituirii unei durate minime a acestui tip de contract, a posibilității rezilierii unilaterale a acestuia în caz de neplată a arendei în termenul prevăzut în contract, a posibilității schimbării folosinței terenului arendat, a continuării contractului de arendare în cazul decesului arendatorului.

II. Observații

Menționăm că arendarea constituie una din varietățile contractului de locațiune. Astfel, art. 1778 alin. (1) din *Codul civil* definește cele două varietăți ale contractului de locațiune: închirierea, reprezentând contractul de locațiune ce are ca obiect bunurile imobile sau mobile și arendarea, ce reprezintă contractul de locațiune având ca obiect bunuri agricole.

Celor două varietăți ale locațiunii le sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile dreptului comun în materie de locațiune (art. 1777 – 1823 din *Codul civil*), în măsura în care sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.

În ceea ce privește instituirea unei durate de minim 7 ani a contractului de arendare, subliniem că o astfel de măsură ar putea duce la o încălcare a libertății contractuale, părțile fiind libere, potrivit art. 1169 din *Codul civil*, de a încheia orice contracte și de a determina conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri. Amintim, în acest context, că un contract de arendare poate fi încheiat pe durată determinată, stabilită de părți, sau pe o durată care nu este determinată în contract. Referitor la stabilirea duratei contractului de arendare trebuie avute în vedere dispozițiile de drept comun referitoare la durata maximă a contractului de locațiune (art. 1783 din *Codul civil*), care nu poate fi mai mare de 49 de ani, precum și dispozițiile art. 1784 alin. (3) din *Codul civil*, potrivit cărora locațiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare, nu vor depăși 5 ani.

Pentru ipoteza în care părțile nu au stipulat în contract durata arendării, art. 1837 din *Codul civil* se referă la *"arendarea făcută pe durată nedeterminată"*, caz în care arendarea se consideră a fi făcută pentru perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol arendat urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul. *"Anul agricol nu poate fi decât perioada de timp necesară unui ciclu de producție, concretizat în exploatarea bunurilor agricole, indiferent de tipul acestora și obținerea fructelor."*

În ceea ce privește instituirea posibilității rezilierii unilaterale a acestuia în caz de neplată a arendei în termenul prevăzut în contract, amintim existența regulilor de drept comun în materia executării obligațiilor care se aplică și în cazul de față. Astfel, potrivit art. 1516 alin. (2) pct. (2) și art. 1549 alin. (1) din *Codul civil*, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate să obțină rezilierea contractului; dacă nu cere executarea silită a obligațiilor contractuale, creditorul are dreptul la rezilierea contractului, precum și la daune interese dacă i se cuvin. În aplicarea acestor reguli art. 1817 din *Codul civil* consacră dreptul părții la rezilierea locațiunii dacă cealaltă parte, fără justificare, nu își execută obligațiile contractuale, precum și dreptul la daune interese. Tot potrivit regulilor generale (art. 1523 alin. (2) lit. c) din *Codul civil*), în contractele cu executare succesivă, partea care refuză sau neglijează

să își îndeplinească în mod repetat obligația contractuală este de drept în întârziere.

Cu privire la instituirea posibilității schimbării folosinței terenului arendat, această opțiune există deja, art. 1839 din *Codul civil* prevăzând că arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat, însă cu două condiții: să existe acordul prealabil dat în scris de către proprietar și să respecte dispozițiile legale în vigoare.


Totodată, precizăm că nu se justifică nici abrogarea alin. (2) al art. 1848 din *Codul civil*, astfel cum se propune prin inițiativa legislativă, întrucât acest text este necesar, reglementând ipoteza în care durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă.

Referitor la instituirea continuării contractului de arendare în cazul decesului arendatorului, menționăm că, potrivit regulii generale prevăzute la art. 1820 din *Codul civil*, care se aplică și în acest caz, locațiunea nu încetează prin moartea locatorului, contractul fiind opozabil atât succesorilor universali și cu titlu universal, cât și succesorilor cu titlu particular, potrivit regulilor generale în materie de obligații patrimoniale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiativei legislative.

Cu stimă,



Ludovic ORBAN

PRIM-MINISTRU

Domnului deputat Ion – Marcel CIOLACU
Președintele Camerei Deputaților